

本报告依据中国资产评估准则编制

美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉  
减值测试所涉及的重庆金点园林有限公  
司不含商誉资产组市场价值

# 资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0145 号



此为二维码防伪标志，内含  
本报告估值主要信息，建议  
报告使用方查证核实

国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇二一年九月四日

中国·深圳

## 目 录

声 明 .....	1
（摘要） .....	3
资产评估报告 .....	5
一、绪言 .....	5
二、委托人、资产组占有方及其他资产评估报告使用者 .....	5
三、评估目的 .....	8
四、评估对象和评估范围 .....	8
五、价值类型 .....	9
六、评估基准日 .....	9
七、评估依据 .....	9
八、评估方法 .....	11
九、评估程序实施过程和情况 .....	16
十、评估假设 .....	18
十一、评估结论 .....	19
十二、特别事项说明 .....	19
十三、评估报告使用限制说明 .....	23
十四、评估报告日 .....	23
评估报告附件 .....	<b>错误！未定义书签。</b>

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中委托人确定的不含商誉资产组组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

八、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，与不含商誉的相关资产组范围已由委托人申报确认。委托人承诺对与不

含商誉相关的资产组的认定符合企业会计准则规定。

九、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的与不含商誉相关的资产组价值进行评估。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

# 美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的 重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2021)第3-0145号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受美尚生态景观股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值进行评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

### 一、委托人及资产组占有方

委托人：美尚生态景观股份有限公司

资产组占有方：重庆金点园林有限公司

### 二、评估目的

因委托人编制2020年度财务报告需要，国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受委托，对委托人认定的合并重庆金点园林有限公司所形成商誉相关不含商誉资产组市场价值进行评估，为委托人编制财务报告提供参考。

### 三、评估对象与评估范围

本次评估对象为合并重庆金点园林有限公司股权形成商誉的相关不含商誉资产组的市价价值。

评估范围包含与重庆金点园林有限公司股权形成商誉的相关的长期资产（不含商誉）。

经核查，本次委托评估的形成商誉的相关的（不含商誉）的资产组与委托人确定并经审计机构确认的资产组范围一致。

#### 四、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，是委托人根据企业会计准则中的有关商誉减值测试要求确定的。

#### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与美尚生态景观股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对资产组占有方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用成本法。

#### 七、价值类型

价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

美尚生态景观股份有限公司认定的合并重庆金点园林有限公司股权所形成商誉相关资产组（不含商誉）的市场价值为 4,177.62 万元，人民币大写为肆仟壹佰柒拾柒万陆仟贰佰元整。本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日有效。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估报告仅供委托人编制评估报告之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

# 美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的 重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值 资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0145 号

## 一、绪言

美尚生态景观股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受美尚生态景观股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对美尚生态景观股份有限公司认定的合并重庆金点园林有限公司所形成商誉相关资产组（不含商誉）的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

## 二、委托人、资产组占有方及其他资产评估报告使用者

### （一）委托人概况

企业名称：美尚生态景观股份有限公司

统一社会信用代码：913202007333114202

住所：无锡(太湖)国际科技园大学科技园清源路兴业楼 A 栋 518 号

法定代表人：王迎燕

认缴注册资本：67427.9488 万人民币

实缴注册资本：20377.10 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

证券代码：\*ST 美尚（300495.SZ）

经营期限：2001 年 12 月 28 日至无固定期限

经营范围：生态湿地开发修复与保护；水环境生态治理；水土保持及保护；生态环境改善的技术与开发；绿化养护；园艺植物培植及销售（不含国家限制及禁止类项目）；城市园林绿化和园林古建筑工程专业承包；市政工程、建筑工程、水利水电工程施工；公路、桥梁工程；环保工程；工矿工程的建筑施工；土石方工程施工；工程准备；造林工程设计及施工；城市及道路照明工程施工；水电安装工程施工；城市园

林景观工程设计（以上经营范围凭有效资质证书经营）；企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）资产组占有方概况

### 1. 概况

名称：重庆金点园林有限公司

统一社会信用代码：915001062028527622

地址：重庆市渝中区长江一路地产大厦1号楼28楼

法定代表人：王山国

经营期限：1997年8月5日至无固定期限

注册资本：人民币20,000万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般项目：环境污染治理生态修复（甲级）；城市园林绿化（壹级）、城市园林绿化管护（贰级）、建筑装修装饰工程专业承包（贰级）、古建筑工程专业承包（贰级）；市政公用工程施工总承包叁级。（以上范围凭相关资质证书执业）；设计制作装饰图片；零售、批发：装饰材料（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、五金交电，生产、销售：杨树、园林绿化苗；普通货运。（按许可证核定事项和期限从事经营）\*，住房租赁，非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 2. 委托人对资产组占有方的收购情况

2016年，美尚生态景观股份有限公司（\*ST美尚300495）拟向华夏幸福（嘉兴）等33方发行股份及支付现金购买其合计持有的金点园林100%股份。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字[2016]第0439231号评估报告，截至评估基准日2015年12月31日，在持续经营前提下，重庆金点园林有限公司（以下简称“金点园林”）100%股份的评估值为150,100万元，较金点园林经审计的净资产账面值评估增值81,086.89万元，增值率为117.49%。基于上述评估结果，经交易双方协商，本次交易标的金点园林100%股份的最终交易价格确定为150,000万元。

2017年4月，注册资本由原来的6135.7358万元变更为20000万元。

美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的  
重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，重庆金点园林有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	美尚生态景观股份有限公司	20,000.00	100.00
	合计	20,000.00	100.00

### 3. 资产组业务概况介绍

重庆金点园林有限公司主要从事风景园林规划设计与施工；建筑环境装饰艺术设计与施工；城乡环境绿化种苗培育等业务，专门为城乡公共园林、道路市街、滨水地带、住宅地产、自然保护、大型市政项目比如 PPP 项目或 EPC 项目等风景园林大型项目建设提供专业园林综合服务。业务主要由园林施工与园林设计等构成，并以园林绿化工程施工收入为主。

公司拥有城市园林绿化壹级资质、城市园林绿化管护贰级资质、建筑装饰装修工程专业承包贰级资质、园林古建筑工程专业贰级资质、市政公用工程施工总承包叁级资质、安全生产许可证、林木种子生产许可证（香樟、桂花、红叶石兰、黄葛树、天竺桂等）、重庆市森林植物检疫登记证。公司在业界较早注重品质管理和项目全程管理，获得了 ISO9001 系列质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证。

子公司重庆高地景观设计有限公司拥有工程设计资质证书、风景园林工程设计专项甲级资质证书、园林景观规划设计甲级资质证书。

### 4. 会计政策和主要税率说明

根据铜梁县国家税务局永嘉税务所税务事项通知书铜梁国税（2014）第 4635 号文件税收减免备案准予备案通知：根据中华人民共和国增值税暂行条例实施细则，国家税务总局令（2008）50 号，中华人民共和国增值税暂行条例、中华人民共和国国务院令（2008）538 号，子公司重庆金点乔田花木有限公司享受生产销售自产农产品免征增值税。

#### （三）委托人及资产组占有方之间的关系

截至评估基准日，委托人持有资产组占有方 100%股权，资产组占有方为委托人的全资子公司。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除编制、审计合并报表的公司主体和审计机构，本报告无其他报告使用人。

### 三、评估目的

因委托人编制 2020 年度财务报告需要，国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受委托，对委托人认定的合并重庆金点园林有限公司所形成商誉相关资产组（不含商誉）市场价值进行评估，为委托人编制财务报告提供参考。

### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为与合并重庆金点园林有限公司股权形成商誉的相关资产组（不含商誉）的市场价值。

评估范围包含与重庆金点园林有限公司股权形成商誉相关的长期资产（不含商誉）。

#### （一）资产组概况

#### 与商誉的相关长期资产（不含商誉）评估范围构成表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目名称	合并报表账面金额
固定资产	2,291.18
其中：房屋建筑物及构筑物	1,956.06
机器设备	5.07
车辆	150.63
电子设备	179.42
无形资产	3.64
合    计	2,294.82

纳入本次评估范围的资产组为与重庆金点园林有限公司股权形成商誉相关的长期资产（不含商誉）。

1. 纳入评估范围的固定资产主要为资产组占有单位拥有的房屋建筑物（构筑物）、机器设备、车辆和电子设备，账面净值合计 2,291.18 万元。

房屋建筑物（构筑物）主要为资产占有方所在的地产大厦 28 层、29 层办公楼、道路、蓄水池等；机器设备主要为工程相关的施工设备，如剪草机、打药机、全站仪等；电子设备为企业正常办公使用的电脑、打印机等；车辆主要为非运营车辆，如工

程施工所用的洒水车、绿化喷洒车、日常所用的长城哈弗轿车、奔驰等。所有设备分布于重庆金点园林有限公司及其子公司经营场所内。

2. 纳入评估范围的无形资产为资产组占有单位所购置的办公软件，主要包括腾讯通软件及广联达软件，账面净值合计 3.64 万元。

上述资产范围经由委托人确定，并与执行美尚生态景观股份有限公司年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。经核查，本次委托评估的形成商誉相关的长期资产（不含商誉）的资产组与委托人确定并经审计机构确认的资产组范围一致。

## 五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估合并重庆金点园林有限公司股权形成商誉的相关资产组（不含商誉）在基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看：本次评估目的是为委托人拟编制财务报告所涉及的重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值提供参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2. 从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4. 从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。评估基准日是委托人根据企业会计准则中的有关商誉减值测试要求确定的。

## 七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、产权依据、取价依

据和其他参考依据包括：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第12号）
3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；
4. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；
5. 《会计监管风险提示第8号——商誉减值》（中国证监会办公厅2018年11月16日印发）；
6. 《企业会计准则第8号——资产减值》；
7. 《企业会计准则第20号——企业合并》；
8. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
14. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 重要设备购买发票；
3. 其他产权证明文件。

#### （四）取价依据

1. 企业提供的财务、经营预测资料；
2. 统计部门资料；
3. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. Wind 资讯金融终端等。

#### （五）其他参考依据

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；
3. 其他与评估有关的资料等。

## 八、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将资产组占有方预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

### （二）评估方法选择

#### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评

估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。资本市场中难以找到与评估对象相同或类似的资产组，搜集相关的公开信息资料较为困难，故本次评估不宜采用市场法。

## 2. 对于收益法的应用分析

本次评估目的是为委托人编制财务报告提供价值参考，评估人员从资产组占有方总体情况、收益资料分析两个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

### 2.1 总体情况判断

资产组占有方近两年连续亏损，目前经营较为困难，持续经营具有不确定性。

### 2.2 收益资料判断

资产组占有方目前经营情况恶化且面临较多诉讼，企业管理者未制定详细的未来经营计划，在手订单与合同较往年有较大下滑，收入难以准确预测。

综合以上两方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上不宜采用收益法。

## 3. 对于成本法的应用分析

对于有形资产而言，成本法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用成本法进行评估相对容易准确，由于成本法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

本次评估对象所涉及的长期资产原始资料较齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故适宜采用成本法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的、资产组占有方的特点及评估所需资料的收集情况，本次采用成本法进行评估。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### § 对于成本法的介绍

##### 1. 固定资产的评估方法

###### 1.1 固定资产——房屋建筑物（构筑物）

此次评估对象所涉及的 15 项房屋建筑物（构筑物）。对于地产大厦 28 层和 29 层办公楼，作为商业房地产，所在区域有较多类似的房地产交易；且开发完成后有较

大的增值收益，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，故对此部分资产选用市场法进行评估；对于道路、涵洞、蓄水池等地上建（构）筑物，其收益不易剥离，不适合采用收益法进行评估；无相应资产单独出售的交易案例，不适合采用市场比较法，评估人员能够收集到评估对象的工程造价成本和类似工程建造资料信息，具备运用成本法对评估对象的市场价格进行评估条件；对于装修费用，其价值已包含在相应的建构筑物中，不再单独评估。

故对此部分资产选用成本法进行评估。

故本次采用成本法与市场法两种方法对房屋建筑物进行评估。

1.1.1 成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗,功能性贬值和经济性贬值),以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

其计算公式为： $V=C \times q$

式中： $V$ -建筑物现值（元，元/平方米）；

$C$ -建筑物重置价格或重建价格（元，元/平方米）；

$q$ -建筑物成新率（%）。

1.1.2 市场法是通过比较被评估资产与可参照交易资产的异同，并据此对可参照交易资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的方法。市场法评估需要具备的条件是充分发育交易活跃的资产市场以及参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料能够搜集到。市场法的操作步骤：（1）搜集交易实例；（2）选取可比实例；（3）对可比实例成交价格做适当的处理；（4）求取比准价格。

其计算公式： $P=$

$$\left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

式中：

$P$ —估价对象房地产价格

$n$ —选取的可比实例个数

$X_i$ —第  $i$  个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ —第  $i$  个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

## 1.2 固定资产——设备类资产

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用。经评估人员综合考虑，对机器设备、电子设备主要以成本法进行测算，运输设备采用成本法和市场法进行测算。

重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

机器设备的重置全价组成依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。营改增后，根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）的有关规定，原增值税一般纳税人购进服务、无形资产或者不动产，取得的增值税专用发票上注明的增值税额为进项税额，准予从销项税额中抵扣。因此，对于设备类资产在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

机器设备评估值=重置全价×成新率

对运输设备采用市场法，公式如下：

评估值= $P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$

式中： $P$ ：比较案例交易价格

$K_1$ ：交易情况修正系数

$K_2$ ：交易日期修正系数

$K_3$ ：区域因素修正系数

$K_4$ ：个别因素修正系数

通过市场调查，询得三个与被评估设备相类似的成交案例，按照上述计算公式求

得比准价格，然后取算术平均数，作为评估值。

#### A. 重置全价

##### a) 机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用，以及占用资金的利息和合理利润等组成。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费或建造成本 + 税费 + 运杂费 + 安装调试基础费 + 其他费用 + 资金成本 + 建造利润 - 设备购置所发生的增值税进项税额

##### 1) 设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场查询到价格的设备，通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

##### 2) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

##### 3) 安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基准，按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

##### 4) 其它费用

包括建设工程前期费用与管理费用、工艺生产联合试运转和准备费等其他费用按照

资产组占有方的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### B. 成新率

##### a) 机器设备成新率

对于设备，通过现场查看，了解其工作环境，现有技术状况等资料作为现场查看技术状况评分值（满分为100），该项权重60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重40%，由二项综合确定成新率。

年限法理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

b) 勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

##### c) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率。

#### 2. 无形资产的评估方法

本次评估范围的无形资产为外购办公软件，采用的方法是：企业购置的软件版本在市场上仍有销售，按照现行市价确定评估值。

### 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与美尚生态景观股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已对资产组占有方实施了对我们认为有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### （一）评估准备阶段

1. 与委托人沟通了解商誉及相关资产组组成情况、商誉形成的过程、商誉及资产组初始及后续计量、以前年度商誉减值测试情况。

2. 了解商誉及相关资产组合并以来的经营情况和未来可能涉及的重大调整情况。

3. 就了解的事项与委托人美尚生态景观股份有限公司年报审计机构沟通，明确评估对象及范围，编制资产评估工作计划。

4. 在委托人确认的商誉减值测试工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业

进行申报工作，收集资产评估所需资料。

## （二）资产清查阶段

### 1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导资产组占有方进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

### 2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据资产组占有方提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同等资料，以核实其法律权属的合法性；

### 3. 账面价值构成的调查

根据资产组占有方的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

### 4. 评估资料的收集

向资产组占有方提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料准备并收集。

## （三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在资产组占有方专业技术人员的配合下，分别到资产组范围内的实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并与企业设备和工程技术人员进行交流，了解设备、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率；

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析；

3. 评估人员分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结论进行汇总，得出评估结论；

4. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

## （四）评估汇总、提交报告阶段

根据资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评

估结果、资产评估报告、评估技术说明，按相关规范在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

## 十、评估假设

### （一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### （二）一般假设

1. 国家对评估对象所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 评估对象会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

### （三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 假设评估对象对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

5. 本次评估中假设土地可以续租。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### 十一、评估结论

美尚生态景观股份有限公司认定的合并重庆金点园林有限公司股权所形成商誉相关资产组（不含商誉）的市场价值为 4,177.62 万元，人民币大写为肆仟壹佰柒拾柒万陆仟贰佰元整。本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日有效。

### 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的  
重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值

(一) 对资产组存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托人和资产组占有方提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。根据中国资产评估协会《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，资产组占有方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 此次的评估对象、评估范围以及包含商誉资产组的划分，由委托人和美尚生态景观股份有限公司年报审计单位确定，当资产组的认定与会计准则不一致时，可能对评估报告的使用产生影响。

(六) 截至报告出具日，资产组占有单位涉诉事项明细如下。

序号	日期	案号	类型	案件名称	状态
1	2021/8/6	(2021)辽0211民初2806号之三	通知书	甘井子区华东路益隆建筑材料经销部与重庆金点园林有限公司、赤峰晨旭建筑劳务有限责任公司建设工程施工合同纠纷一审民事通知书	法院受理
2	2021/5/12	(2021)辽0113民初2672号	其他	沈阳万融锦城建材有限公司与重庆金点园林有限公司运输合同纠纷受理通知书	法院受理
3	2021/8/2	(2021)黔0423执保67号	通知书	重庆金点园林有限公司、告贵州黄果树旅游集团股份有限公司、贵州黄果树湿地公园投资管理有限公司建设工程施工合同纠纷通知书	执行保全结果

美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的  
重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值

序号	日期	案号	类型	案件名称	状态
4	2021/4/1	(2021)辽 0211 民初 2806 号	裁定书	甘井子区华东路益隆建筑材料经销部与重庆金点园林有限公司、赤峰晨旭建筑劳务有限责任公司建设工程合同纠纷	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
5	2021/1/26	(2021)辽 0112 执保 29 号	通知书	重庆金点园林有限公司与沈阳国际软件园产业发展有限公司建设工程合同纠纷执行通知书	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
6	2020/12/25	(2020)辽 0112 执保 1217 号	通知书	重庆金点园林有限公司与沈阳国际软件园产业发展有限公司建设工程合同纠纷执行通知书	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
7	2020/12/3	(2020)渝 01 民他 64 号	其他	河南共鸣园林景观工程有限公司与重庆金点园林有限公司劳务合同纠纷报请高院指定管辖	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
8	2020/11/19	(2020)皖 1103 民初 969 号	裁定书	滁州市琅琊区明诚新型建材厂与岭南生态文旅股份有限公司、重庆金点园林有限公司合同纠纷	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
9	2020/11/13	(2020)辽 0191 执 1796 号	令	金玉新与重庆金点园林有限公司承揽合同纠纷	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
10	2020/10/27	(2020)皖 0403 执保 212 号	其他	重庆金点园林有限公司、安徽泉山湖置业有限公司执行实施类执行批复	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
11	2020/9/29	(2020)辽 01 民终 5263 号	通知书	上诉人重庆金点园林有限公司;被上诉人金玉新	未公开, 人民法院认为不宜在互联网公布的其他情形
12	2021/8/4	(2021)皖 1122 民初 604 号	裁定书	常州市常雪体育器材有限公司、重庆金点园林有限公司建设工程施工合同纠纷一审执行裁定书	一审已裁定
13	2021/8/4	(2021)皖 1122 执 914 号	裁定书	常州市常雪体育器材有限公司、重庆金点园林有限公司建设工程合同纠纷执行实施类执行裁定书	一审已裁定
14	2021/7/28	(2021)渝 0103 财保 1162 号	裁定书	重庆德邦绿建建筑工程有限公司与美尚生态景观股份有限公司重庆金点园林有限公司申请诉财产保全民事裁定书	一审已裁定
15	2021/6/30	(2021)苏 0214 执保 883 号	裁定书	美尚生态景观股份有限公司与重庆金点园林有限公司、南长区润禾园艺经营部票据追索权纠纷执行裁定书	一审已裁定
16	2021/6/25	(2021)皖 1103 民初 681 号之一	裁定书	安徽筑诚建筑工程有限公司、重庆金点园林有限公司建设工程合同纠纷一审民事裁定书	一审已裁定
17	2021/6/15	(2021)苏 0282 民初 5521 号	裁定书	宜兴市德信石材工程有限公司与重庆金点园林有限公司买卖合同纠纷民事裁定书	一审已裁定
18	2021/3/25	(2020)川 0192 民初 1213 号	裁定书	重庆金点园林有限公司与中外园林建设有限公司建设工程分包合同纠纷一审民事裁定书	一审已裁定
19	2021/2/26	(2021)黔 0111 执保 205 号	裁定书	贵州兴黔顺通建筑工程有限公司、重庆金点园林有限公司执行实施类执行裁定书	一审已裁定
20	2020/12/22	(2020)苏 0703 民初 2038 号	裁定书	300 重庆金点园林有限公司与江苏宇爱建设有限公司建设工程合同纠纷执行裁定书	一审已裁定

美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的  
重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值

序号	日期	案号	类型	案件名称	状态
21	2020/12/16	(2019)苏1182民初2116号	裁定书	重庆金点园林有限公司与镇江佳杰商贸有限公司财产保全执行裁定书	一审已裁定
22	2020/11/11	(2020)皖1103执2429号	裁定书	重庆金点园林有限公司执行实施类执行裁定书	一审已裁定
23	2020/8/3	(2020)川1529民初762号	裁定书	原告广东古匠环保科技有限公司诉被告重庆金点园林有限公司建设工程施工合同纠纷民事一审裁定书	一审已裁定
24	2020/7/22	(2019)皖1103民初4590号	裁定书	顾怀忠与王砚谷、陈金喜提供劳务者受害责任纠纷一案一审民事裁定书	一审已裁定
25	2020/7/14	(2020)豫0823民初1823号	裁定书	河南共鸣园林景观工程有限公司与重庆金点园林有限公司劳务合同纠纷一审民事裁定书	一审已裁定
26	2020/6/28	(2019)陕0113民初340号	裁定书	重庆金点园林有限公司与西安浩华置业有限公司建设工程合同纠纷一审民事裁定书	一审已裁定
27	2020/5/25	(2020)皖1103民初160号之一	裁定书	滁州中材混凝土有限公司买卖合同纠纷一审民事裁定书	一审已裁定
28	2020/5/25	(2020)皖1103民初160号	裁定书	滁州中材混凝土有限公司、重庆金点园林有限公司买卖合同纠纷一审民事裁定书	一审已裁定
29	2020/4/2	(2020)陕0102执保4号	裁定书	重庆金点园林有限公司与西安协和置业股份有限公司建设工程合同纠纷执行裁定书	一审已裁定
30	2021/8/3	(2021)冀1022民初2288号	判决书	北京绿如茵种植中心与重庆金点园林有限公司承揽合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
31	2021/6/18	(2021)皖1103民初2041号	判决书	滁州市鑫鑫建筑安装有限公司与重庆金点园林有限公司、岭南生态文旅股份有限公司建设工程施工合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
32	2021/5/13	(2019)渝0106民初26954号	判决书	曾永菊与重庆金点园林有限公司确认劳动关系纠纷一案一审民事判决书	一审已判决
33	2021/4/28	(2021)苏0492民初939号	裁定书	重庆金点园林有限公司与陕西青乔园林绿化有限公司、常州庆凯新材料科技有限公司票据纠纷执行裁定书	一审已判决
34	2021/4/23	(2020)皖0403民初1667号	判决书	重庆金点园林有限公司与安徽泉山湖置业有限公司建设工程施工合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
35	2021/4/8	(2020)宁0121民初3246号	判决书	重庆金点园林有限公司与银川博冠房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
36	2021/3/29	(2020)冀1081民初5657号	判决书	李某某、重庆汇福建筑劳务有限公司、重庆金点园林有限公司劳务合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
37	2021/1/1	(2020)冀1081民初4757号	判决书	河北卓效市政工程有限公司与重庆金点园林有限公司合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
38	2020/10/29	(2020)皖1103民初3389号	判决书	成都瑞盛景观工程有限公司与重庆金点园林有限公司建设工程施工合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
39	2020/8/6	(2020)闽0681民初1286号	判决书	重庆金点园林有限公司、福建泰维置业有限公司建设工程合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
40	2020/7/22	(2019)皖1103民初4590号	判决书	顾怀忠与王砚谷、陈金喜提供劳务者受害责任纠纷一案一审民事判决书	一审已判决
41	2020/6/30	(2020)皖1103民初160号	判决书	滁州中材混凝土有限公司与重庆金点园林有限公司买卖合同纠纷一审民事判决书	一审已判决
42	2020/4/30	(2019)渝0106民初23974号	判决书	崇安区广益街道多开金装饰材料经营部与美尚生态景观股份有限公司等买卖合同纠纷一审民事判决书	一审已判决

(七) 资产组占有方为了经营与管理，在苗圃所在地及工程施工地自建了管理房、

临时用房及道路等构筑物，建筑物附着在的土地为集体土地，为资产组占有方租村民的土地，没有永久使用权，本次评估假设土地可以续租，请报告使用人注意。

（八）房屋建筑物中“九里香醍庄园 350-1-3”已于 2020 年 12 月 15 日以 300 万元（含税）整签订的合同价售出，权属暂未交割。评估人员在核实相关的付款凭证、进账单及出售合同等资料后，以其出售的不含增值税价确认为评估值，请报告使用人注意。

（九）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

### 十三、评估报告使用限制说明

本评估报告仅供为委托人编制财务报告之用，不得用于任何其他目的。美尚生态景观股份有限公司应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

### 十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2021 年 8 月 27 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年九月四日